



Des signes encourageants?

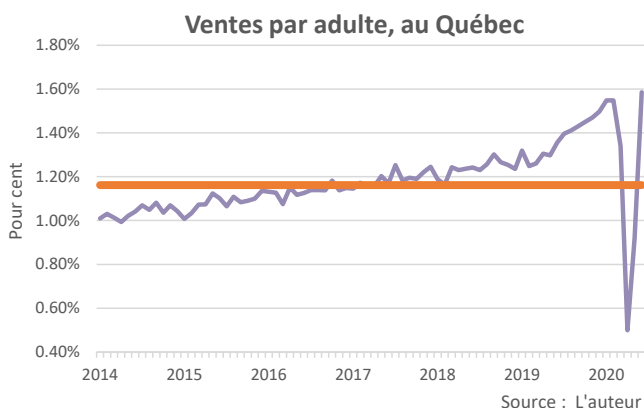
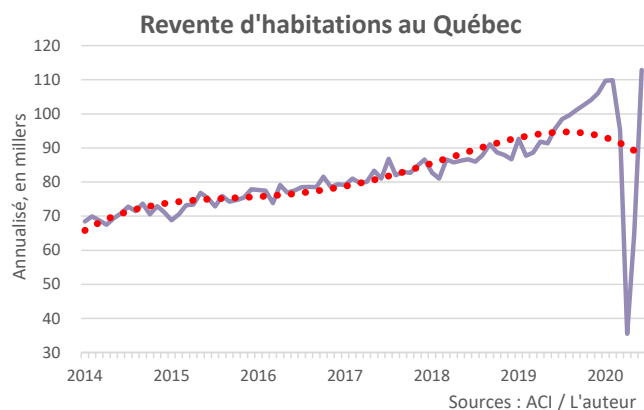
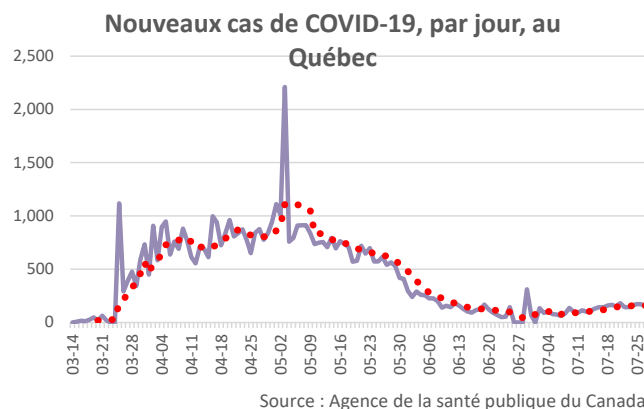
Les indicateurs économiques clés (logement et emploi) étaient très déprimés, mais ils montrent maintenant une amélioration substantielle.

Pour la province de Québec, les données sur les nouveaux cas de COVID-19 confirmés demeurent faibles, bien que la tendance (représentée ici comme la moyenne mobile de sept jours) ait augmenté au cours des deux dernières semaines. Ce graphique montre les données jusqu'au 27 juillet. Les données actuelles se trouvent ici : <https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>

De même, à travers le Canada, la tendance a légèrement augmenté au cours des deux dernières semaines, mais reste assez faible. Les données nous disent que nous pouvons respirer, mais qu'il nous faut rester vigilants. Il y a encore beaucoup d'incertitude sur la façon dont cette urgence va se dérouler, et par conséquent, nous ne devrions pas être confiants quant à notre capacité de prédire ce qui arrivera à l'économie ou au marché de l'habitation.

Marché de la revente

L'activité de revente est un peu difficile à interpréter en ce moment. Le taux de vente pour le mois de juin a été le plus élevé de tous les temps, avec un taux annualisé d'environ 113 000. Mais, pour l'ensemble du deuxième trimestre, le taux moyen n'était que de 71 000. Comment devons-nous interpréter ces données? Certains se concentreront sur les données de juin et verront une reprise très robuste. Certains observeront l'ensemble du trimestre et verront un marché du logement fortement perturbé. Je regarde les données et je vois l'incertitude persistante sur la façon dont cela pourrait se dérouler.



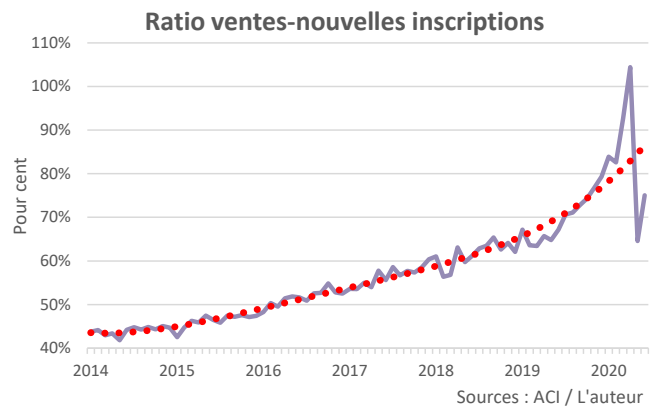
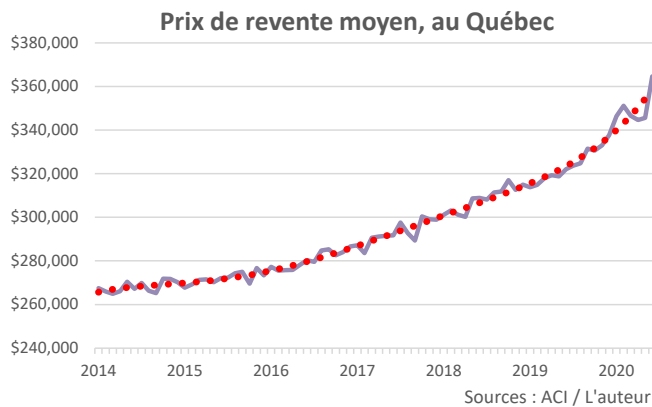


Marché de la revente (a continué.)

En regardant les données en termes de ventes par adulte, le taux pour juin était également un record historique, et 36 % au-dessus de la moyenne à long terme (calculée de 2001 à aujourd'hui, et illustrée par la ligne plate). Pour l'ensemble du deuxième trimestre, le taux de vente était inférieur de 14 % à la moyenne à long terme. (Sur cette mesure, le Québec performe beaucoup mieux que pour l'ensemble du Canada, pour lequel le taux de vente par adulte était inférieur de 37 % à la moyenne au cours du deuxième trimestre.)

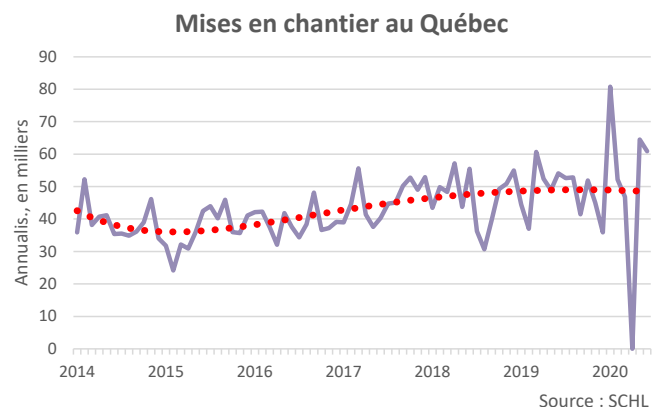
Les nouvelles inscriptions sur le marché ne suivent toujours pas la demande. Le ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) était de 75 % en juin (et pour l'ensemble du deuxième trimestre). Il demeure bien au-dessus du seuil de « marché équilibré » de 45 % avec lequel les prix devraient augmenter de 2 % par année.

Bien qu'il y ait une certaine incertitude au sujet de la tendance des prix dans la province (en raison des variations mensuelles erratiques), il semble que le resserrement du marché pourrait entraîner une croissance rapide et continue des prix. Indépendamment de l'incertitude au sujet de la tendance très récente, le prix moyen pour le deuxième trimestre est supérieur de 11 % à celui d'il y a un an.



Mises en chantier

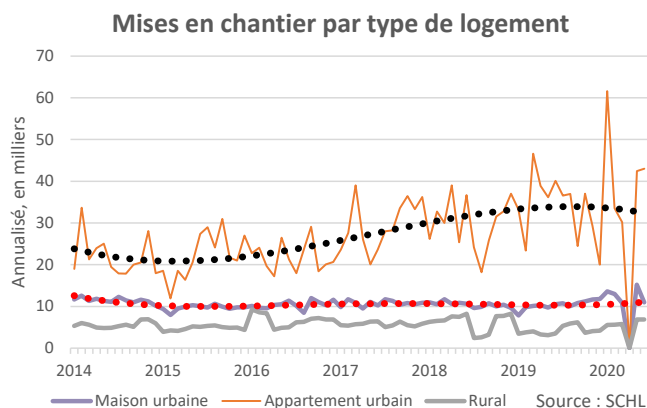
La fermeture de l'industrie de la construction en avril a entraîné une volatilité des données. Pour le deuxième trimestre, le taux de mises en chantier (environ 45800) était légèrement inférieur au taux pour l'ensemble de 2019 (un peu moins de 48000).





Mises en chantier (Suite)

Le taux de mises en chantier du deuxième trimestre est toutefois très proche de la moyenne à long terme (environ 45 200 par an de 2001 à 2019). Les effets de la COVID-19 seraient probablement progressifs, parce que les nouvelles mises en chantier continuent d'être déterminées en grande partie par des décisions qui ont été prises plus tôt. Les mises en chantier au Québec continuent d'être dominées par les appartements. L'activité des maisons (individuelles, jumelées et en rangée) demeure faible.

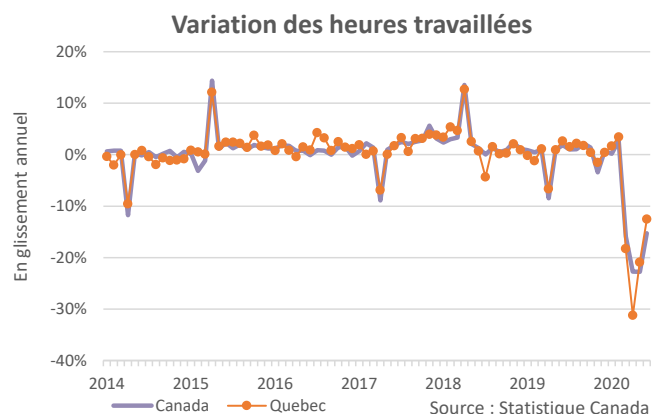
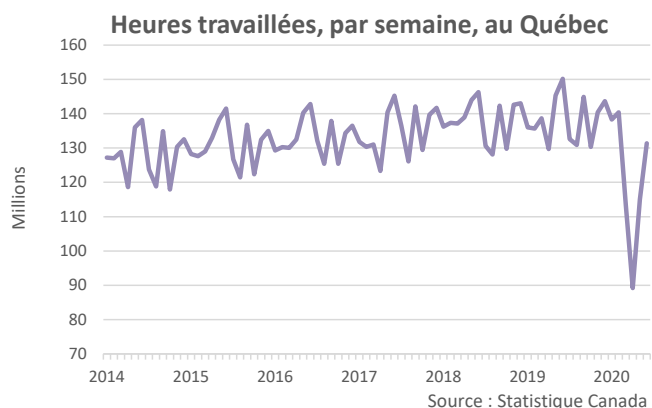


Tendances de l'emploi

Statistique Canada estime que l'emploi a augmenté de plus de 250 000 en juin, puisque nous sommes nombreux à avoir pu retourner au travail. Toutefois, le niveau d'emploi en juin était encore inférieur de 340 000 (7,8 %) à celui de février.

À l'heure actuelle, je préfère regarder l'emploi en termes d'heures totales travaillées. Le premier graphique ci-dessous montre des données qui ne sont pas désaisonnalisées, et les fortes fluctuations mensuelles les rendent difficiles à lire. Le deuxième graphique montre que, en juin, le nombre total d'heures travaillées était encore inférieur de 12,5 % à celui d'il y a un an. Le ralentissement (et la reprise partielle subséquente) n'a pas été sensiblement différent dans la province que dans l'ensemble du Canada.

Les pires impacts ont été observés dans les industries de services à bas salaires et pour les groupes d'âge plus jeunes. Cela implique que les dommages sur le marché de l'habitation seront plus importants pour le secteur locatif que pour l'achat d'habitations.



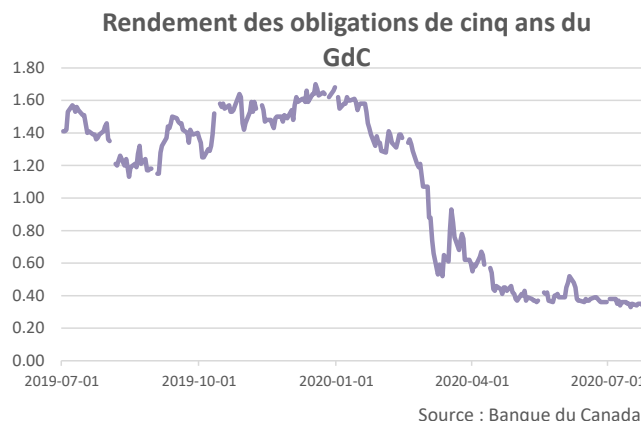


Taux d'intérêt

Les rendements obligataires fluctuent de façon exceptionnellement faible. Jusqu'à maintenant, en juillet, le rendement moyen des Obligations du Canada de cinq ans n'est que de 0,35 %.

Les taux d'intérêt hypothécaires se sont ajustés en grande partie à la chute des rendements obligataires. À mon avis, le taux d'intérêt typique annoncé d'une « offre spéciale » (taux fixe de cinq ans, annoncé par les grands prêteurs) n'est maintenant que de 2,1 %, de loin le plus bas jamais enregistré (et des taux encore plus bas peuvent être négociés). L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires s'est refermé, et il est similaire à la moyenne à long terme de 1,8 point (bien qu'il soit encore plus élevé que la moyenne de 1,49 point pour l'ensemble de 2019). Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 2,0 %.

Pendant ce temps, les tests de résistance hypothécaire continuent d'utiliser un taux ridicule de 4,94 %.



Dénégation de responsabilité

Le présent rapport a été compilé en s'appuyant sur des données et des sources que l'on estime fiables. Professionnels hypothécaires du Canada n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions que contient cette étude. Rédigé par Will Dunning, 28 juillet 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.